

PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA DEBITUR PT. BANK DKI JAKARTA PUSAT

Leni Oktafiani, Irdanuraprida Idris
Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul Jakarta
Jln. Arjuna Utara Tol Tomang-Kebon Jeruk Jakarta
leniok@gmail.com

Abstrak

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam UUHT. Permasalahan yang akan diteliti adalah mengenai tata cara pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada PT. BANK DKI Jakarta Pusat, serta hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan beserta cara mengatasinya. Metode yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah metode pendekatan yuridis, yaitu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum dan berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam undang - undang. Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa kredit perbankan mempunyai peran yang sangat penting dalam bidang perekonomian terutama praktik pengikatan jaminan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum antar kedua belah pihak.

Kata kunci : Kredit, Jaminan, Hak Tanggungan

Abstract

The rule of law on the implementation of loading Rights Dependents in a credit agreement aims to provide certainty and legal protection for all parties in the use of land and objects relating to land as loan collateral. Therefore, binding practices of credit with collateral Mortgage in activities in banking activities should be can also be implemented in accordance with what is has been set in UUHT. Issues that will be examined is about governance how the implementation of the provision of credit to guarantee Mortgage on PT. BANK DKI Jakarta, as well as obstacles faced in the implementation of the provision of credit to guarantee Encumbrance along the way overcome. The method used in the study of this law is juridical approach, the research emphasizes on the science of law and tried to examine the legal principles that apply in the legislation - Act. The conclusion from this study is that bank credit has a very important role in the economy, especially the practice binding credit guarantees with guarantees aimed Mortgage ensuring legal certainty between the two sides

Keywords : Credit, Guarantee, Mortgage,

Pendahuluan

Pembangunan di bidang ekonomi, merupakan bagian dari pembangunan nasional, salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai

peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah Perbankan. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa fungsi utama Perbankan

Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Dalam menjalankan fungsinya tersebut, maka bank melakukan usaha menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini bank juga menyalurkan dana yang berasal dari masyarakat dengan cara memberikan berbagai macam kredit.

Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari debitur. Apabila unsur-unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditur atas kemampuan debitur maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan (Hermansyah, 2005). Jaminan pokok yang dimaksud dalam pemberian kredit tersebut adalah jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Sesuatu yang dimaksud di sini adalah proyek atau prospek usaha yang dibiayai dengan kredit yang dimohon, sementara itu yang dimaksud benda di sini adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon. Jenis tambahan yang dimaksud adalah jaminan yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah benda milik debitur maupun perorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur (Hasan Djuhaendah, 2006).

Kita mengenal dua jenis hak jaminan kredit dalam praktik di masyarakat, yaitu:

1. Hak-hak jaminan kredit perorangan (*personal guaranty*), yaitu jaminan seseorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Termasuk dalam golongan ini antara lain "*borg*" yaitu pihak ketiga yang menjamin bahwa hutang orang lain pasti dibayar;
2. Hak-hak jaminan kredit kebendaan (*persoonlijke en zakelijke zekerheid*), yaitu jaminan yang dilakukan oleh kreditur dengan debiturnya, ataupun antara kreditur dengan seseorang pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Termasuk golongan ini apabila yang bersangkutan didahulukan terhadap kreditur-kreditur lainnya dalam hal pembagian penjualan hasil harta benda debitur, meliputi: *previlege* (hak istimewa), gadai, dan hipotek.

Praktik jaminan yang sering digunakan pada perbankan Indonesia, adalah jaminan kebendaan yang meliputi:

1. Hipotek, yaitu suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan (pasal 1162 KUH Perdata);
2. *Credietverband*, yaitu suatu jaminan atas tanah berdasarkan *Koninklijk Besluit* (KB) tanggal 6 Juli Tahun 1908 No. 50 (Stbl 1908 No. 542); Pengikatan objek jaminan hutang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan (M. Bahsan, 2007).

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang untuk selanjutnya disebut UUHT memberikan definisi "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah", yang selanjutnya disebut "Hak Tanggungan", sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT sebagai berikut "Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan

kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.” Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam UUHT.

Perumusan Masalah

Dengan memperhatikan alasan pemilihan judul penelitian, maka dirumuskan masalah-masalah untuk dijadikan pedoman penelitian agar mencapai sasarannya. Adapun masalah-masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut.

1. Bagaimana tata cara pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BANK DKI Jakarta Pusat?
2. Bagaimana hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dan cara mengatasi di PT. BANK DKI Jakarta Pusat?

Dalam penyusunan penulisan hukum ini mempunyai tujuan yaitu:

1. Untuk mengetahui tata cara pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BANK DKI Jakarta Pusat;
2. Untuk mengetahui apa saja hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dan cara penyelesaiannya di PT. BANK DKI Jakarta Pusat

Di dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan normatif, yaitu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum dan berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat

Tata Cara Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank DKI Jakarta Pusat

Prosedur kredit mencakup tentang ketentuan, syarat-syarat atau petunjuk tindakan-tindakan yang harus dilakukan sejak diajukan permohonan nasabah sampai dengan lunasnya suatu kredit yang diberikan oleh Bank. Penyajian konteksnya dalam bentuk urutan langkah-langkah yang lazim dalam prosedur perkreditan yang harus ditangani oleh Bank yaitu (Thomas,2003):

a. Permohonan Kredit

Pengertian permohonan fasilitas kredit mencakup :

1. Permohonan baru untuk mendapatkan suatu jenis fasilitas kredit.
2. Permohonan tambahan suatu kredit yang sedang berjalan.
3. Permohonan perpanjangan/pembaruan masa berlaku kredit yang telah berakhir jangka waktunya.
4. Permohonan-permohonan lainnya untuk perubahan syarat-syarat fasilitas
5. kredit yang sedang berjalan, antara lain penukaran jaminan, perubahan/pengunduran jadwal angsuran dan lain sebagainya.

Dalam permohonan kredit, nasabah diwajibkan melampirkan berkas-berkas yang terdiri atas :

1. Surat-surat permohonan nasabah yang ditandatangani secara lengkap dan sah.
2. Daftar isian yang disediakan oleh Bank yang secara sebenarnya dan lengkap diisi oleh nasabah.
3. Daftar lampiran lainnya yang diperlukan menurut jenis fasilitas kredit.

Setiap surat permohonan kredit yang diterima harus dicatat dalam register khusus yang disediakan. Permohonan kredit dinyatakan lengkap bila telah memenuhi persyaratan yang ditentukan untuk pengajuan permohonan menurut jenis kreditnya. Selama permohonan kredit sedang dalam proses, maka berkas-berkas permohonan harus dipelihara dalam berkas permohonan.

Untuk memudahkan Bank memperoleh data yang diperlukan, Bank mempergunakan Daftar Isian Permohonan Kredit yang harus

diisi oleh Nasabah, Formulir-formulir neraca, daftar rugi/laba.

b. Penyidikan Dan Analisis Kredit

1. Yang dimaksud dengan penyidikan (Investigasi) kredit meliputi : Wawancara dengan pemohon kredit atau debitur.
2. Pengumpulan data yang berhubungan dengan permohonan kredit yang diajukan nasabah, baik data intern bank maupun data ekstern. Dalam hal ini termasuk informasi antar bank dan pemeriksaan pada daftar-daftar hitam dan daftar-daftar kredit macet dari sistem BI
3. checking.
4. Pemeriksaan/penyidikan atas kebenaran dan kewajiban mengenai hal-hal yang dikemukakan nasabah dan informasi lainnya yang diperoleh.
5. Penyusunan laporan seperlunya mengenai hasil penyidikan yang telah dilaksanakan.

Sedangkan analisis kredit meliputi :

1. Mempersiapkan pekerjaan-pekerjaan penguraian dari segala aspek, baik keuangan maupun non keuangan untuk mengetahui kemungkinan dapat/tidak dapat dipertimbangkan suatu permohonan kredit.
2. Menyusun laporan analisis yang diperlukan, yang berisi penguraian dan kesimpulan serta penyajian alternatif-alternatif sebagai bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan pimpinan dari permohonan kredit nasabah.

Proses penyidikan dan analisis secara umum dilakukan dengan menggunakan metode penilaian yang disebut dengan prinsip analisis 5 C's yang terdiri dari Bank meneliti kewajaran dan konsistensi dari data-data dan informasi yang diterima dari Nasabah yang mencakup :

1. Informasi mengenai nasabah selengkapnya, mencakup perilaku/karakter nasabah, kemampuan dan pengalaman berusaha dan hal-hal lain yang mencerminkan kepribadian serta kemampuan nasabah/calon nasabah sebagai ukuran dari sebagian sumber dan daya pelunasan kreditnya.

2. Aktivitas usaha nasabah, penilaian terhadap kegiatan usaha serta prospek usaha, dari nasabah
3. Jaminan, penilaian terhadap barang jaminan dan status kepemilikannya
4. *Financial statement*, dimana diperlukan dan laporan keuangan dari nasabah sebagai salah satu data pokok mutlak untuk bagian analisis.
5. *Cash Flow Projection*, untuk jenis-jenis kredit yang sifatnya *aflopend* seperti kredit industri konstruksi, kredit musiman, kredit investasi, dan kredit lainnya yang sifatnya transaksional atau berangsuran dengan jangka waktu tertentu harus disertai dengan *Cash Flow Projection*, sehingga dapat disusun jadwal waktu pelunasannya. Dimana disini berfungsi sebagai alat pembantu dalam menentukan kebutuhan maksimal nasabah untuk modal kerja.
6. Aktivitas Rekening, calon nasabah/nasabah yang memiliki rekening, harus menguraikan juga mengenai aktivitas rekening antara lain saldo tertinggi, terendah dan saldo rata-rata tiap bulan serta indikasi aktivitas rekening berupa jumlah/frekuensi mutasi debit dan kreditnya.
7. Keputusan Atas Permohonan Kredit Yang dimaksud dengan keputusan adalah setiap tindakan pejabat yang berdasarkan wewenangnya berhak mengambil keputusan berupa menolak, menyetujui dan atau mengusulkan permohonan fasilitas kredit kepada pejabat yang lebih tinggi. Setiap keputusan permohonan kredit, harus memperhatikan penilaian syarat-syarat umum yang pada dasarnya tercantum dalam laporan pemeriksaan dan analisis kredit. Adapun keputusan atas permohonan kredit terdiri adalah :
 - a. Penolakan Permohonan Kredit
Penolakan dilakukan untuk permohonan kredit yang nyatanya dianggap oleh Bank secara teknis tidak memenuhi persyaratan.
 - b. Persetujuan Permohonan Kredit
merupakan keputusan Bank untuk mengabulkan sebagian atau seluruh permohonan kredit dari calon debitur.

8. Pencairan Fasilitas Kredit

Pencairan fasilitas kredit adalah setiap transaksi dengan menggunakan kredit yang telah disetujui oleh Bank dan Perjanjian Kredit sebagai perjanjian pokok dan pengikatan jaminannya berupa barang bergerak dengan fidusia atau barang tidak bergerak (dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan). Kemudian debitur dapat menarik dana tersebut sesuai dengan jumlah kredit yang diberikan. Cara pencairan fasilitas kredit antara lain dengan cara menarik cek atau giro bilyet, dengan kuitansi, dengan dokumen-dokumen lainnya yang oleh Bank dapat diterima sebagai perintah pembayaran, atau dengan pemindah bukuan atas beban rekening pinjaman nasabah.

9. Prosedur Pemberian Kredit

Sebelum debitur memperoleh kredit terlebih dahulu harus melalui tahap penilaian mulai dari pengajuan proposal kredit dan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian dokumen, analisis kredit sampai dengan kredit dikucurkan. Tahap-tahapan dalam memberikan kredit ini kita kenal nama prosedur pemberian kredit. Tujuan prosedur pemberian kredit adalah untuk memastikan kelayakan suatu kredit, diterima atau ditolak. Dalam menentukan kelayakan suatu kredit maka dalam setiap tahap selalu dilakukan penilaian yang mendalam. Apabila dalam penilaian mungkin ada kekuarangan maka pihak Bank dapat meminta kembali ke nasabah atau bahkan langsung ditolak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Drs. Bambang Bayu Cipto Di PT. Bank DKI Jakarta Pusat Pada tanggal, prosedur pemberian kredit adalah sebagai berikut:

1. Pengajuan Proposal

Untuk memperoleh fasilitas kredit dari bank maka tahap yang pertama pemohon kredit mengajukan permohonan kredit secara tertulis dalam suatu proposal. Proposal kredit harus dilampiri dengan dokumen-dokumen lainnya yang dipersyaratkan. Yang perlu diperhatikan dalam setiap pengajuan proposal

suatu kredit hendaknya yang berisi keterangan tentang :

A. Untuk Debitur Badan Hukum Proposal memuat :

1. Riwayat perusahaan seperti riwayat hidup perusahaan, jenis bidang usaha, nama pengurus berikut latar belakang pendidikannya, perkembangan perusahaan serta wilayah pemasaran produknya.
2. Tujuan pengambilan kredit, dalam hal ini harus jelas tujuan pengambilan kredit. Apakah untuk memperbesar omset penjualan atau meningkatkan kapasitas produksi atau untuk mendirikan pabrik baru (perluasan) serta tujuan lainnya. Kemudian juga yang perlu mendapat perhatian adalah kegunaan kredit apakah untuk modal kerja atau investasi
3. Besarnya kredit dan jangka waktu
4. Cara pemohon mengembalikan kredit maksudnya perlu dijelaskan secara rinci cara-cara nasabah dalam mengembalikan kreditnya apakah dari hasil penjualan atau dengan cara lainnya.
5. Jaminan Kredit, yang diberikan dalam bentuk surat atau sertifikat Penilaian jaminan kredit haruslah teliti jangan sampai terjadi sengketa palsu dan sebagainya, biasanya setiap jaminan diikat dengan asuransi tertentu. Selanjutnya proposal ini dilampiri dengan berkas-berkas yang telah dipersyaratkan seperti :
 - a. Akta Pendirian Perusahaan dan Akta-akta perubahannya.
 - b. Bukti Kartu Tanda Penduduk pengurus.
 - c. Tanda Daftar Perusahaan.
 - d. Nomor Pokok Wajib Pajak.
 - e. Neraca dan Laporan rugi laba 3 tahun terakhir.
 - f. Foto copy sertifikat yang dijadikan jaminan (apabila jaminan berupa tanah), Foto copy Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor (apabila jaminan berupa kendaraan bermotor), Faktur/kuitansi pembelian mesin (apabila jaminan berupa mesin atau alat-alat berat).

B. Untuk Debitur perorangan proposal memuat :

1. Riwayat hidup dari calon Debitur.
2. Tujuan pengambilan kredit, dalam hal ini harus jelas tujuan pengambilan kredit.
3. Besarnya kredit dan jangka waktu.
4. Cara pemohon mengembalikan kredit maksudnya perlu dijelaskan secara rinci cara-cara nasabah dalam mengembalikan kreditnya apakah dari penghasilannya atau dengan cara lainnya.
5. Jaminan Kredit, yang diberikan dalam bentuk surat atau sertifikat penilaian jaminan kredit haruslah teliti jangan sampai terjadi sengketa palsu dan sebagainya, biasanya setiap jaminan diikat dengan asuransi tertentu.

Selanjutnya proposal ini dilampiri dengan berkas-berkas yang telah dipersyaratkan seperti:

1. Kartu Tanda Penduduk, Surat Nikah dan Kartu Keluarga Calon Debitur, Kartu Tanda Penduduk Suami/Istri calon debitur,
2. Nomor Pokok Wajib Pajak.
3. Keterangan penghasilan calon debitur.
4. Foto copy sertifikat yang dijadikan jaminan (apabila jaminan berupa tanah), Foto copy Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor (apabila jaminan berupa kendaraan bermotor), Faktur/kwitansi pembelian mesin (apabila jaminan berupa mesin atau alat-alat berat).
5. Penyelidikan Berkas Pinjaman
Setelah pengajuan proposal dan berkas-berkas, tahap selanjutnya adalah penyelidikan dokumen-dokumen yang diajukan pemohon kredit. Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan lengkap sesuai persyaratan yang telah ditetapkan. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau belum cukup maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka sebaiknya permohonan kredit dibatalkan saja. Dalam penyelidikan

berkas, hal-hal yang perlu diperhatikan adalah membuktikan kebenaran dan keaslian dari berkas-berkas yang ada, seperti kebenaran dan keaslian Akta Notaris, Tanda Daftar Perusahaan, Kartu Tanda Penduduk dan surat-surat Jaminan seperti Sertipikat Tanah, Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor ke instansi yang berwenang mengeluarkannya. Kemudian jika asli dan benar maka pihak Bank mencoba mengkalkulasi apakah jumlah kredit yang diminta memang relevan dengan kemampuan nasabah untuk membayar. Semua ini dengan menggunakan perhitungan terhadap angka-angka yang dilaporkan keuangan dengan berbagai risiko keuangan yang ada.

6. Penilaian Kelayakan Kredit.

Dalam penilaian layak atau tidak suatu kredit disalurkan maka perlu dilakukan suatu penilaian kredit. Penilaian kelayakan suatu kredit dapat dilakukan dengan menggunakan analisis 5 C's namun untuk kredit yang lebih besar jumlahnya perlu dilakukan metode penilaian dengan studi kelayakan. Dalam studi kelayakan ini setiap aspek dinilai apakah memenuhi syarat atau tidak.

Adapun hasil wawancara dengan Bapak Bambang Bayu Cipto, bahwa kriteria barang jaminan yang harus diserahkan oleh calon debitur adalah:

- a. Memiliki nilai yang lebih besar dari jumlah nilai fasilitas kredit.
- b. Mempunyai nilai ekonomis yang lebih panjang jangka waktunya dibanding dengan jangka waktu fasilitas kredit yang diberikan.
- c. Secara fisik tidak mudah rusak.
- d. Dapat diperjual-belikan secara bebas dan relatif mudah dengan biaya yang relatif kecil.
- e. Dapat diasuransikan.

Mengenai kriteria barang jaminan dari segi hukum/yuridis, adalah sebagai berikut:

- a. Benar-benar milik calon debitur atau orang/pihak ketiga yang bersedia menjaminkan kepada PT. Bank DKI

- b. Tidak dalam kondisi dijaminan kepada pihak lain, tidak dalam sengketa, atau disita dalam suatu kasus perkara di pengadilan.
- c. Memiliki bukti kepemilikan yang sah dan masih berlaku serta telah mempunyai kekuatan hukum.
- d. Dapat dilakukan pengikatan secara nyata dengan menggunakan lembaga jaminan sesuai ketentuan yang berlaku.
- e. Tidak terutang pajak.
- f. Wawancara Pertama
Dalam tahap ini dilakukan kepada calon debitur dengan cara berhadapan langsung dengan calon debitur. Tujuannya adalah untuk mendapatkan keyakinan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti yang Bank inginkan. Wawancara ini juga dimaksudkan untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya. Dalam wawancara ini dilakukan dengan serileks mungkin sehingga mendapatkan hasil wawancara yang sesuai dengan tujuan yang diharapkan Bank. Pertanyaan yang diajukan dilakukan dengan wawancara terstruktur, tidak terstruktur.
- g. Peninjauan Ke Lokasi (*On the Spot*)
Setelah memperoleh keyakinan atas keabsahan dokumen dari hasil penyelidikan dan wawancara maka langkah selanjutnya adalah melakukan peninjauan ke lokasi yang menjadi obyek kredit. Kemudian hasil peninjauan ke lapangan dicocokkan dengan hasil wawancara pertama. Pada saat melakukan peninjauan ke lapangan tidak dilakukan pemberitahuan terlebih dahulu kepada calon debitur agar apa yang dilihat di lapangan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya. Tujuan peninjauan ke lapangan adalah untuk memastikan bahwa obyek yang dibiayai benar-benar ada dan sesuai dengan apa yang tertulis dalam proposal.
- h. Wawancara Kedua
Hasil peninjauan ke lapangan dicocokkan dengan dokumen yang ada serta hasil wawancara satu dalam wawancara kedua. Wawancara kedua ini merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat dilakukan peninjauan ke lokasi di lapangan. Catatan yang ada pada permohonan dan pada saat wawancara pertama dicocokkan dengan pada saat peninjauan ke lokasi apakah ada kesesuaian dan mengandung suatu kebenaran.
- i. Keputusan Kredit
Setelah melalui berbagai penilaian mulai dari kelengkapan dokumen keabsahan dan keaslian dokumen serta penilaian yang meliputi seluruh aspek studi kelayakan kredit maka langkah selanjutnya adalah keputusan kredit. Keputusan kredit adalah untuk menentukan apakah kredit layak untuk diberikan atau ditolak, jika layak maka, dipersiapkan administrasinya, biasanya keputusan kredit akan mencakup:
 - 1) Akad kredit yang akan ditandatangani
 - 2) Jumlah uang yang diterima
 - 3) Jangka waktu kredit, dan
 - 4) Biaya-biaya yang harus dibayarKeputusan kredit biasanya untuk jumlah tertentu merupakan keputusan tim. Begitu pula bagi kredit yang ditolak maka hendaknya dikirim surat penolakan sesuai dengan alasannya masing-masing.
- j. Penandatanganan Akad Kredit/Perjanjian lainnya
Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit. Sebelum kredit dicairkan maka terlebih dahulu calon debitur menandatangani akad kredit/perjanjian kredit, kemudian mengikat jaminan kredit dengan Hak tanggungan atau Fidusia tergantung dari jenis jaminan yang dijaminan. Atau menandatangani Perjanjian lain yang dianggap perlu. Penandatanganan akad kredit dilakukan antara Bank dengan debitur secara langsung atau melalui Notaris. (terlampir)
- k. Realisasi Kredit
Setelah penandatanganan akad kredit maka langkah selanjutnya adalah merealisasikan kredit. Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan pada PT. Bank DKI. Dengan demikian penarikan dana kredit dapat dilakukan melalui rekening yang telah dibuka. Pencairan atau

pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dapat diambil sesuai dengan tujuan kredit. Pencairan dana kredit tergantung dari kesepakatan Bank dengan calon Debitur, biasanya dilakukan secara sekaligus atau bertahap.

2. Pembuatan Surat Kuasa Pemberian Hak Tanggungan

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan), yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Pada saat pembuatan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar dan sesuai dengan Undang-undang no 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan pasal 15 ayat (1), (2), (3), (4), (5), (6) tentang pembuatan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan yaitu:

Pasal 15

(1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- a. tidak memuat kuasa substitusi;

b. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

- (2) Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Menurut perundang - undangan yang berlaku PPAT/pejabat umum yang berwenang membuat akta pemberian Hak Tanggungan dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah dalam hal ini pemberian hak tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Dalam hal ini debitur (pemberi kuasa) memberikan kuasa kepada kreditur (penerima kuasa) dalam hal menyerahkan atau menjual barang - barang hak milik pemberi kuasa sebagai jaminan kredit, dimana penjualan barang - barang tersebut dilaksanakan oleh

bank atau pihak lain yang ditunjuk dengan harga yang disetujui baik dibawah tangan maupun dilelang dengan perantara Kantor Pelayanan dan Lelang Negara (KP2LN) di Jakarta.

Kemudian dalam surat kuasa ini juga dideskripsikan untuk tanah yang dijamin baik dari segi luas, letak dan nomor sertifikat yang terdaftar atas nama pemberi kuasa. Kemudian juga dilengkapi tanda tangan pemberi kuasa serta tanggal pada saat surat kuasa ini dibuat. (terlampir)

3. Proses pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan dengan tahap - tahap sebagai berikut:

Sesuai dengan Undang-undang Hak Tanggungan No.4 tahun 1996 Pasal 13 Ayat 1-5 Pasal 13

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4). Setelah ketentuan diatas maka hak tanggungan tersebut dilakukan :

a. Pembukuan didalam buku tanah hak tanggungan oleh kepala kantor pertanahan Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh kepala kantor pertanahan atas dasar data yang ada didalam APHT serta berkas pendaftaran yang diterimanya dari APHT, dengan dibuatnya buku tanah tersebut hak tanggungan yang bersangkutan baru lahir dan kreditur menjadi pemegang hak tanggungan. Permohonan hak tanggungan dapat didaftarkan pada loket pendaftaran yang telah ditentukan oleh kantor pertanahan kota Jakarta

b. Pencatatan adanya hak tanggungan dalam buku tanah dan sertipikat obyek hak tanggungan setelah dibuat buku tanah adanya hak tanggungan oleh kepala kantor pertanahan dicatat pada buku tanah dan menyalinnya pada sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Dengan demikian selesailah acara pendaftaran hak tanggungan yang bersangkutan. Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi salinan catatan adanya hak tanggungan tersebut diserahkan kepada pemegang haknya, kecuali kalau ada perjanjian tertulis untuk diserahkan kepada pihak kreditur pemegang hak tanggungan.

Sertifikat hak tanggungan Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan oleh kantor pertanahan kota jakarta diterbitkan surat tanda bukti hak yang diberi nama sertipikat hak tanggungan. Dalam peraturan menteri negara agraria/kepala badan pertanahan nasional nomor 3 tahun 1996 ditetapkan bahwa sertifikat hak tanggungan terdiri atas salinan buku tanah hak tanggungan dan salinan akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang bersangkutan yang dibuat oleh kantor pertanahan, dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan tersebut.

B. Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit di PT Bank DKI Jakarta Pusat.

Pemberian kredit oleh PT. BANK DKI didasarkan pada prinsip kehati-hatian yaitu bank harus bertindak hati-hati dalam menentukan siapa yang patut untuk diberikan kredit dan berapa besarnya jumlah kredit yang diberikan setelah mengetahui jaminan yang diberikan oleh calon debitur. Bank juga harus menjaga bahwa perjanjian yang dibuat dengan calon debitur tidak cacat dan memenuhi syarat-syarat sah perjanjian. Dilema yang memaksa manajemen Bank memberikan fasilitas kredit secara tidak konsisten dengan kebijakan dan prosedur yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia adalah:

1. Independensi Manajemen Bank.

Sebagai profesional Manager Bank seharusnya dapat memutuskan kebijaksanaan perkreditan secara independen sesuai dengan intuisi bisnisnya. Namun kenyataannya dilapangan para Manager Bank harus memperhatikan kehendak pemilik atau pemegang saham mayoritas baik itu Bank Swasta atau pejabat pemerintah sebagai representasi dari negara bagi bank milik negara BUMN (Badan Usaha Milik Negara). Bukan saja harus memperhatikan kehendak yang dinyatakan dalam Rapat Umum Pemegang Saham akan tetapi juga kehendak atau policy yang ditetapkan secara privat.

2. Persaingan Yang Ketat.

Sejak deregulasi ekonomi tahun 1988 jumlah Bank umum di Indonesia bertambah dengan menjadi lebih dari 300 Bank. Belum termasuk Bank Asing yang sejak tahun 1970 makin kokoh memainkan peranannya diberbagai kota. Ini mengakibatkan persaingan antar Bank yang amat ketat sehingga nasabah yang baik (*prime customers*) lebih sulit dicari oleh Bank. Posisi tawar Bank menjadi melemah sehingga terpaksa memberikan kemudahan bagi calon debitur. Sering pula syarat-syarat administrasi bahkan yang bersifat yuridis terpaksa dikesampingkan atau ditunda dan debitur diperkenankan untuk menarik dana kredit walaupun syarat administratif belum selesai.

3. Kredit Program

Kredit program pada umumnya massal dan bersifat politis, seringkali memberikan beban lebih berat kepada Bank khususnya Bank BUMN. Dalam kondisi demikian mana mungkin Bank mengadakan analisis perdebitur disamping terlalu banyak jumlahnya juga mereka tidak paham tentang pencatatan keuangan sehingga data-data untuk analisa sukar didapat. Bila terhadap mereka diterapkan standar analisa maka secara teknis banyak yang tidak memenuhi syarat memperoleh kredit.

4. Loyalitas Nasabah.

Loyalitas atau kesetiaan nasabah menjadi lebih penting lagi bila dikaitkan dengan biaya. Biaya untuk mempertahankan nasabah yang loyal lebih murah mengatasi hal ini adalah dengan memahami ekspektasi nasabah. Sekalipun ekspektasi nasabah sulit untuk dipenuhi namun pemahaman ini akan mempermudah Bank dalam usaha menciptakan sekaligus mempertahankan nasabah yang loyal.

Cara mengatasi hambatan-hambatan dilakukan dengan cara:

Untuk mengatasi setiap hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan guna kelancaran kredit yang dilepaskan dengan memberikan kredit kepercayaan. Dalam mengatasi kredit macet, PT. BANK DKI melakukan penyelidikan terhadap sebab-sebab terjadinya kemacetan kredit. Kemacetan kredit terjadi dikarenakan faktor eksternal misalnya debitur terkena bencana alam dan faktor internal misalnya debitur pailit / PHK (Pemutusan Hubungan Kerja). Biasanya dilakukan penangguhan hutang yang berupa:

1. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*);

- a. Memperpanjang jangka waktu kredit
Dalam hal ini debitur diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu kredit, misalnya perpanjangan jangka waktu kredit dari 6 bulan menjadi 1 tahun sehingga debitur mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikannya.
- b. Memperpanjang jangka waktu angsuran
Memperpanjang angsuran hamper sama dengan jangka waktu kredit. Dalam hal ini

jangka waktu angsuran kreditnya diperpanjang pembayarannya, misalnya dari 36 kali menjadi 48 kali dan hal ini tentu saja jumlah angsuran pun menjadi mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran.

2. Persyaratan kembali (Reconditioning);

Dengan cara mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti :

- a. Kapitalisasi bunga, yaitu dengan cara bunga dijadikan hutang pokok.
- b. Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu.
- c. Maksudnya hanya bunga yang dapat ditunda pembayarannya, sedangkan pokok pinjamannya tetap harus dibayar seperti biasa.

1) Penurunan suku bunga.

Penurunan suku bunga dimaksudkan agar lebih meringankan beban nasabah. Sebagai contoh jika bunga pertahun sebelumnya dibebankan 17% diturunkan menjadi 15%. Hal ini tergantung dari pertimbangan bank bersangkutan. Penurunan suku bunga akan mempengaruhi jumlah angsuran yang semakin mengecil, sehingga diharapkan dapat membantu meringankan nasabah.

2) Pembebasan bunga.

Dalam pembebasan suku bunga diberikan kepada nasabah dengan pertimbangan nasabah sudah tidak akan mampu lagi membayar kredit tersebut. Akan tetapi nasabah tetap mempunyai kewajiban untuk membayar pokok pinjamannya sampai lunas.

3) Penataan Kembali (Restructuring).

Yaitu dengan cara perubahan syarat kredit yang meliputi *rescheduling* dan *reconditioning*. Seperti perubahan komposisi pembiayaan, penambahan kredit, konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal, konversi sebagian atau seluruh tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dll.

Kesimpulan

Tata cara pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada debitur PT. BANK DKI adalah sebagai berikut:

a. Pemberian kredit oleh PT. BANK DKI didasarkan pada prinsip kehati-hatian yaitu bank harus bertindak hati-hati dalam menentukan siapa yang patut untuk diberikan kredit dan berapa besarnya jumlah kredit yang diberikan setelah mengetahui jaminan yang diberikan oleh calon debitur. Bank juga harus menjaga bahwa perjanjian yang dibuat dengan calon debitur tidak cacat dan memenuhi syarat-syarat sah perjanjian.

b. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan bertujuan untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan agar kepastian hukumnya terjamin, baik itu meliputi kepastian tentang subjek haknya maupun objek haknya.

c. Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan dimaksudkan untuk mendapatkan kepastian hukum antara pihak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dan pihak debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan serta mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. PT. BANK DKI melakukan upaya-upaya untuk mengatasi setiap hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan guna kelancaran kredit yang dilepaskan dengan memberikan kredit kepercayaan. Dalam mengatasi kredit macet, PT. BANK DKI melakukan penyelidikan terhadap sebab-sebab terjadinya kemacetan kredit. Kemacetan kredit terjadi dikarenakan faktor eksternal misalnya debitur terkena bencana alam dan faktor internal misalnya debitur pailit / PHK (Pemutusan Hubungan Kerja). Dalam hal PT. BANK DKI berupaya untuk membantu debitur dengan cara menormalisasi keadaan sehingga usaha debitur kembali stabil dan melakukan restrukturisasi kredit yang bersangkutan dengan catatan usaha yang dijalankan oleh debitur berkembang dengan baik. Dengan dilakukannya upaya-upaya tersebut diharapkan debitur dapat memenuhi kewajibannya dalam pembayaran kredit.

Daftar Pustaka

Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*. Djambatan, Jakarta. 1999

- Fuadi Munir. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Citra Aditya Bakti, Bandung. 1996
- Hasan Djuhaendah. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1996.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Kencana, Jakarta. 2005
- H.R Naja Daeng. *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankre's Hand Book*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2005
- Muhammad Abdul Kadir. *Hukum Perjanjian*. Alumni. Bandung. 1986
- M. Bahsan. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2007
- Muhamad Djumhana. *Hukum Perbankan Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1996
- Rachmadi Usman. 1999. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Djambatan. Jakarta
- R. Subekti. *Hukum Perjanjian*. Intermasa. Bandung. 1987
- _____. *Hukum Perjanjian*. Intermasa, Jakarta. 1996
- _____. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan, Menurut Hukum Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Bandung. 1996
- Salim.HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada. 2005
- Satrio.J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*. Citra Aditya Bakti, Bandung. 1998
- ST Remi Syahdeini. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok, dan Masalah-Masalah yang Dihadapi oleh Pihak Perbankan, Suatu Kajian Mengenai UUHT*. Air Langga University Press, Surabaya. 1996
- Thomas Suyatno. *Dasar-Dasar Hukum Perkreditan Edisi Ketiga*. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta. 1993
- Thomas Suyatno. *Dasar-dasar Perkreditan*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta. 2000.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Atas Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.